

LAS ENTIDADES DE TASACIÓN. ACTIVIDAD Y RESULTADOS EN 2006

## **Introducción**

La valoración de bienes inmuebles constituye la actividad nuclear de las entidades de tasación (ET), que es requerida, en gran medida, por la normativa hipotecaria aplicable a entidades de crédito (EC) y por las aplicables a sociedades de inversión colectiva inmobiliaria, a fondos de pensiones y a entidades de seguros<sup>1</sup>. Las ET, en tanto en cuanto son las encargadas de valorar las garantías reales aceptadas por las entidades financieras, pueden contribuir a su solvencia, lo que exige que sus valoraciones se realicen de forma prudente y sostenible en el tiempo, con respeto a las directrices de prudencia que emanan de la regulación específica del sector<sup>2</sup>. Las funciones de homologación, autorización, inscripción en el Registro y supervisión de las ET están legalmente asignadas al Banco de España.

La evolución de esta actividad tasadora está absolutamente ligada a la de los mercados y actividades hipotecarias, por lo que en los últimos años ha crecido con gran dinamismo, si bien en 2006 se presentaron síntomas de desaceleración. En este artículo se da cuenta de dicha evolución reciente, presentándose en el apéndice estadístico la información anual agregada de las ET<sup>3</sup> activas en cada uno de los cuatro últimos años<sup>4</sup>.

## **Actividad de las entidades de tasación**

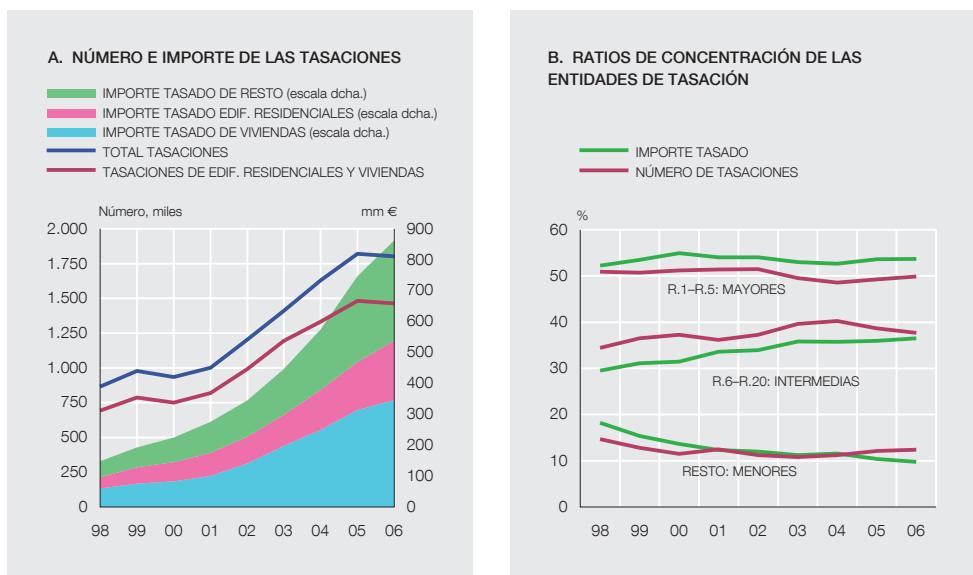
En 2006, las 60 ET activas realizaron casi el mismo número de tasaciones que el año anterior, más de 1,8 millones de tasaciones (-1%), por un importe total de 862 mm de euros, con un crecimiento del 15,4%, muy inferior al 30% del año precedente (véanse gráfico 1.A y cuadro A.1). Esta desaceleración afectó prácticamente a toda la tipología de bienes tasados, con la excepción más relevante de la de los edificios completos de uso residencial.

Los importes de las tasaciones no inmobiliarias crecieron también con fuerza (30%), pero manteniendo su escasa importancia en la actividad del sector: el 1% de los importes y 0,4% del número de valoraciones realizadas. La parte sustancial del negocio del sector está centrada en la valoración de bienes de uso residencial, bien sean edificios o viviendas individuales, que representaron el 81% del número y el 63% del valor de todo lo tasado, mientras que los terrenos representaron el 4,7% del número y el 19,5% del importe total.

El número de viviendas individuales tasadas en 2006 fue ligeramente inferior al del año anterior, pero siguió representando más del 78% de todas las realizadas, mientras que el importe de su valoración alcanzó los 345,8 mm de euros, con un crecimiento del 10%, muy inferior al 26% del ejercicio anterior, lo que originó una pérdida de peso de hasta el 40% del importe total. Esta desaceleración afectó de forma muy similar a la actividad tasadora de sus dos componentes: las viviendas situadas en edificios y las unifamiliares (véase cuadro A.1).

En 2006, el 96% de las viviendas tasadas lo fue por el método de comparación. El «valor hipotecario» resultante se ajustó reduciéndolo en el 9,5%, en prevención de una hipotética

**1.** Regulación básica: Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, y RD 775/1997, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. **2.** La valoración de bienes inmuebles, y los informes y certificados que la acrediten, están regulados por la OM ECO 805/2003, de 27 de marzo. La información que se ha de rendir al Banco de España por las ET figura en la CBE 3/1998 (adaptada por la CBE 5/2003). **3.** El sector lo forman las sociedades tasadoras (ST) y tres pequeños servicios de tasación de otras tantas EC, autorizados para valorar, exclusivamente, bienes inmuebles que sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen. **4.** Véase Boletín Estadístico, capítulo 9: Instituciones Financieras no Monetarias, subsector «auxiliares financieros», agente sociedades de tasación. <http://www.bde.es/infoest/htmls/capit09.htm>.



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

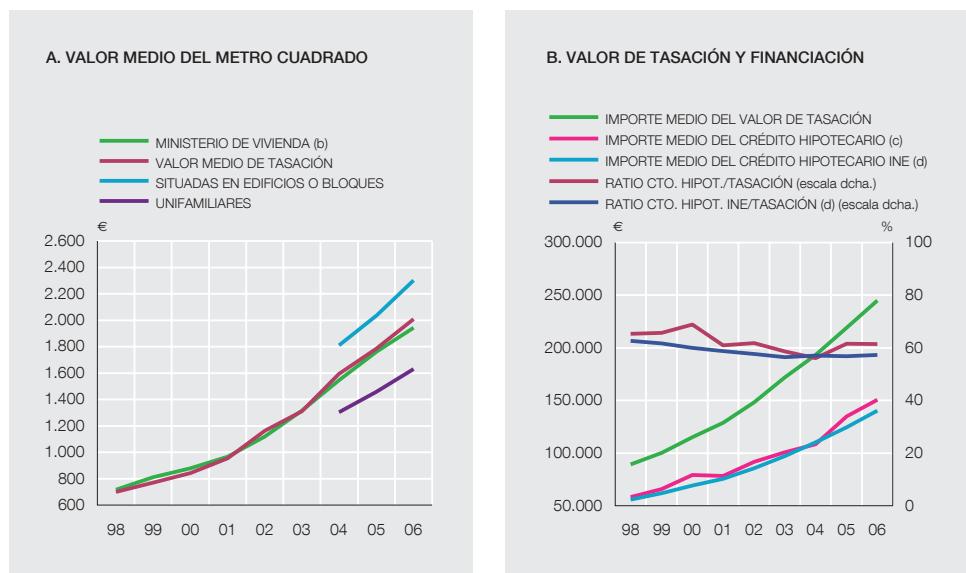
a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.

caída significativa y duradera del precio del inmueble tasado tan solo en el 0,3% de los casos (0,4% del importe de las valoraciones), cifras todas ellas casi idénticas a las del ejercicio anterior<sup>5</sup>.

El valor medio de las viviendas individuales tasadas situadas en edificios, el renglón más importante de la actividad tasadora, se situó en 218.500 euros, con un crecimiento del 12%<sup>6</sup>. Dicho aumento del valor medio fue, básicamente, resultado de la evolución del valor medio del metro cuadrado, que creció el 13,1%, hasta 2.303 euros (véase cuadro A.2), mientras que la superficie media caía un metro cuadrado, hasta los 95 m<sup>2</sup>.

En el gráfico 2.A se han representado los valores medios del metro cuadrado de las viviendas situadas en edificios, de las unifamiliares y el promedio de ambas. También se representa, a efectos comparativos, el «precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre tasada» publicado por el Banco de España de acuerdo con la información del Ministerio de Vivienda<sup>7</sup>. Así pues, las viviendas unifamiliares y adosadas, con más del doble de superficie media utilizable que los pisos (193 m<sup>2</sup>), fueron valoradas según un valor implícito medio del metro cuadrado inferior en un 29% (1.630 euros, frente a 2.303 euros), resultando un valor medio por vivienda unifamiliar tasada de 314.600 euros, casi un 50% superior al valor medio de los pisos, que conforman el grueso de las viviendas tasadas (72,4% del número y 64,4% del importe).

5. Las tasaciones deben atenerse a unos parámetros técnicos ligados a los diferentes métodos de valoración, sobre los que no se informa aquí por su complejidad y volumen. Quizás el de mayor relieve sea el utilizado para obtener el «valor hipotecario» como una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, considerando los aspectos duraderos a largo plazo, los usos alternativos, los factores especulativos y en condiciones normales de los mercados. Los posibles ajustes de este valor afectan a los casos en los que el tasador considera que existe una probabilidad elevada de que se produzca una reducción significativa del precio del inmueble, en relación con el valor de tasación, en un período de tres años. 6. Téngase en cuenta, una vez más, que los comentarios están basados en la información sobre tasación de inmuebles facilitada por las tasadoras según su actividad. La información agregada no se ha sometido a tratamiento alguno de depuración o ajuste estadístico para su aproximación a los precios de mercado y, por tanto, en todos los casos se trata de los valores medios resultantes de la agregación de la información estadística sobre las tasaciones realizadas según la tipología que aparece en los cuadros A.1 y A.2 del apéndice estadístico. 7. Véase Boletín Estadístico del Banco de España, cuadro 25.7, columna 8, y sus notas.



FUENTES: Banco de España, Ministerio de Vivienda e Instituto Nacional de Estadística.  
Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.
- b. La serie de precios utilizada es la media aritmética simple de la serie trimestral de precios del metro cuadrado de la vivienda libre 1995 a 2006, base 2005, del Ministerio de Vivienda.
- c. El crédito hipotecario refleja el importe medio de las nuevas operaciones realizadas en cada ejercicio por las EC, según la información remitida al Banco de España.
- d. Basada en las inscripciones registrales de la financiación hipotecaria que publica el INE.

El préstamo medio otorgado por las entidades de crédito para la adquisición de vivienda por particulares vino a representar en torno al 60% del valor medio de las viviendas tasadas en 2006 (*loan to value*). Considerando las ratios en relación con los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda facilitados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y por el Banco de España y los valores medios de tasación, se observa que en ambos casos la evolución es coincidente y muestra su estabilización al nivel señalado (véase gráfico 2.B)<sup>8</sup>.

El segundo epígrafe en importancia por el valor total de los bienes tasados fue el de los edificios completos destinados a uso residencial, ya que los 52.600 edificios valorados casi alcanzaron los 193 mm de euros de valoración, con un crecimiento del 24%. Este fuerte crecimiento del importe de tasación se debió al aumento del número de los edificios tasados (10%) y del importe medio de valoración (13%), resultado este de un incremento de su tamaño medio y, en mayor medida (9%), del valor medio del metro cuadrado, que se situó en 1.675 euros. La mayoría de los edificios residenciales se consideran destinados a primera residencia, o vivienda habitual, mientras que los de segunda, o de residencia temporal, solo representaron algo menos del 7% del número y del 9% del importe de todos ellos, con un tamaño medio y un valor implícito del metro cuadrado superiores al de los primeros.

La actividad de tasación de suelo urbano y urbanizable<sup>9</sup> se vio notablemente moderada en relación con el fuerte crecimiento de los años anteriores, pero, aun así, aumentó con fuerza (14% en número, 12% en superficie y 18% en importe), representando el 17% de la actividad según el valor de lo tasado (148 mm de euros). El valor medio del metro cuadrado de suelo tasado (179 euros) aumentó el 5,6% en 2006, mientras que el tamaño medio de los solares se redujo ligeramente (-2%).

8. Esta aproximación al porcentaje del valor de la vivienda financiado por las EC (*loan to value*) se basa en la hipótesis de que la media de todo lo tasado en el año debe aproximar correctamente la valoración de las tasaciones correspondientes a las que realmente concluyeron en una financiación hipotecaria facilitada por una entidad de crédito. 9. Se trata de suelo de nivel I, según se define en el artículo 4 de la OM ECO 805/2003.

Las tasaciones de edificios de uso terciario se mantuvieron en cifras modestas, representando el 2,1% del importe total, en especial los destinados a oficinas. Los destinados a usos comerciales también cayeron en cuanto al número de las tasaciones realizadas, pero crecieron casi el 18% en tamaño medio y el 15% en valor unitario estimado del metro cuadrado, que alcanzó 1.641 euros, nivel inferior al de los dedicados a oficinas. Las valoraciones medias del metro cuadrado en las oficinas y locales comerciales, como elementos de edificios, se situaron un 9% y un 19%, respectivamente, por encima de la de los edificios completos destinados a dichos usos.

Finalmente, la actualización de tasaciones<sup>10</sup> continuó con su auge en relación con las tasaciones ordinarias realizadas cada ejercicio, en cuyo total no se incluyen, figurando en los cuadros del apéndice de forma separada como «Pro memoria». Esta actividad adicional representó en 2006, aproximadamente, el 6% de las tasaciones ordinarias y el 17% de su importe.

**Distribución según demandante, finalidad y localización de las tasaciones**

La información que figura en el cuadro A.3, sobre la distribución de las tasaciones realizadas según el peticionario o demandante y según la finalidad de los servicios de tasación, confirma la dedicación prioritaria de estas entidades a tasar inmuebles para facilitar las operaciones con garantía hipotecaria que ampara la Ley 2/1981 (95% en número y 86% en importe), requeridas a su vez mayoritariamente por las EC. Los distintos clientes y finalidades participaron de la desaceleración de la actividad tasadora en 2006, con la única excepción, de menor importancia, de seguros e instituciones y fondos de inversión colectiva.

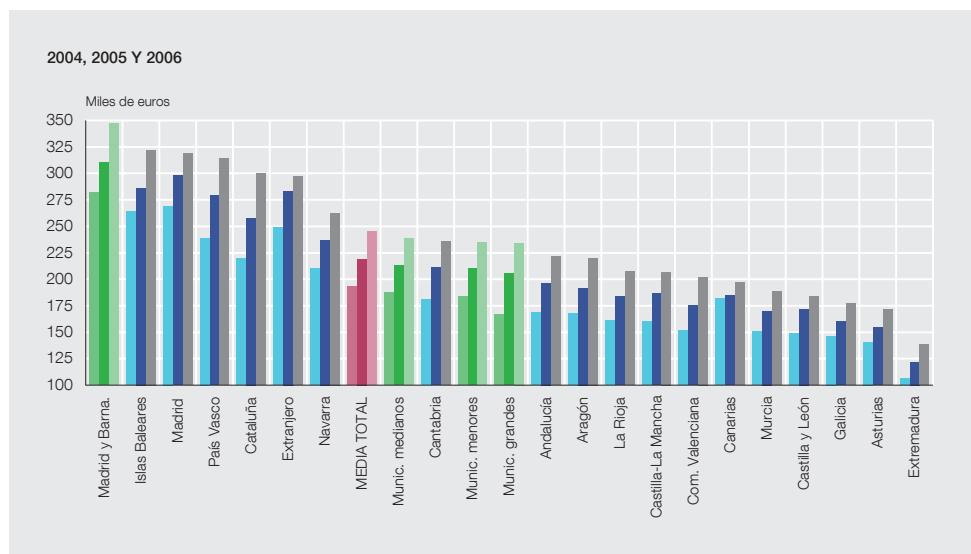
La distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por CCAA puso de manifiesto que el peso de la actividad en las cuatro más pobladas —Andalucía, Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana suponen el 58% de la población— representó conjuntamente más de dos tercios de todas las tasaciones de bienes inmuebles realizadas (64,9% del número y 67% del importe). En esas cuatro CCAA se realizaron menos tasaciones que en 2005, pero, en cuanto al importe de las mismas, solo la madrileña perdió importancia relativa, con un pequeño avance en valores absolutos. No obstante, las tres restantes desaceleraron fuertemente el crecimiento del importe de sus valoraciones de inmuebles, situándose la de Andalucía en la media del sector (15%), con una caída de 15 puntos porcentuales (pp), y la catalana y la valenciana por encima (19% y 21,5%, respectivamente).

La ralentización de la actividad tasadora se extendió de forma bastante generalizada por todos los territorios y núcleos de población, con las excepciones, en cuanto al importe de los inmuebles tasados, de Aragón, Murcia y País Vasco, que crecieron por encima del año anterior y de la media del ejercicio. Las tasaciones inmobiliarias realizadas en las ciudades de Madrid y Barcelona representaron, conjuntamente, más de la cuarta parte del número de las realizadas en ambas CCAA y algo menos de un tercio en importe, si bien su peso en ambos conceptos volvió a disminuir en el último año.

En el gráfico 3 se representa el valor medio de todas las viviendas individuales tasadas distribuidas por CCAA y por grupos de ciudades agrupadas según su tamaño, poniéndose de manifiesto los distintos patrones territoriales de valoración, tanto en niveles como en variaciones absolutas y relativas, mientras que el valor medio según el tamaño de los mu-

---

**10.** Es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella. Este plazo será de tres años en las realizadas para reservas técnicas de seguros. Véase artículo 4 de la OM ECO 805/2003.



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.
- b. Los grupos de municipios de los que se dispone de información son: Madrid y Barcelona; municipios grandes, con más de 500.000 habitantes (Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga); municipios intermedios, entre 100.000 y 500.000 habitantes; y municipios menores, por debajo de 100.000 habitantes.

nicipios mostró una mayor homogeneidad, todos muy próximos a la media, excepto las dos grandes ciudades que lideraron el ranking, con un valor de tasación de 347.000 euros, el 142% del valor medio total, pero con un crecimiento relativo del 12%, por debajo de la media del conjunto.

Las viviendas tasadas sitas en las CCAA con valores medios más altos crecieron, además, por encima de la media (10%) —Isla Baleares, País Vasco y, significativamente, Cataluña (16,5%)—, con las excepciones de Madrid (7%) y Navarra. Destacó también el crecimiento relativo del valor medio de las viviendas tasadas en las grandes ciudades —Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga, con el 14% de aumento y 234.200 euros de valoración media—, de forma similar a la evolución de las correspondientes CCAA —Valencia y Aragón, el 15%; y Andalucía, el 13%—.

### Estructura y concentración del sector y de los clientes

El número de las entidades de tasación se volvió a reducir en 2006, con lo que el sector cerró el ejercicio con 56 sociedades de tasación (ST), y, además, los tres servicios de tasación de otras tantas entidades de depósito. En el último año se produjeron tres bajas, la última a finales del ejercicio, y ninguna alta, ya que la última incorporación de una nueva sociedad tasadora tuvo lugar en 2004.

25 ET operan en todo el territorio nacional, grupo en el que se incluyen las más grandes, mientras que 20 tienen carácter local o regional, pues concentran más del 90% de su actividad en una comunidad autónoma, mientras que las 14 restantes tienen una implantación amplia, pero no total, y casi todas ellas concentraron más de la mitad de sus operaciones en la comunidad autónoma de su residencia.

La concentración del sector es elevada y creciente, ya que las cinco mayores representan la mitad de la actividad del sector en número (50%) y más de la mitad en importe (54%). Como pone de manifiesto la evolución de dichos parámetros, este grupo de las tasadoras de mayor tamaño concentra, además, las tasaciones de mayor cuantía, ya que el importe medio de sus

tasaciones está claramente por encima de la media del sector, dado que el peso de los importes siguió siendo superior al del número de operaciones (véase gráfico 1.B).

Las ET intermedias, con un volumen individual del importe tasado que osciló entre el 1% y el 5% del sector, representaron casi el 38% de las tasaciones y el 36,5% del importe. Obsérvese que las 39 entidades menores restantes siguieron siendo pequeñas empresas, que representan conjuntamente casi el 10% del importe, mientras que en número de operaciones superaron el 12%. Estas entidades menores crecieron en número de las tasaciones realizadas a costa de las intermedias, pero el importe medio de sus tasaciones continuó disminuyendo.

Las entidades relacionadas con EC por razones de propiedad son las filiales de cajas de ahorros (6) y de bancos (2), los servicios internos de tasación de EC (3) y las participadas significativamente por una o varias EC (5). Estas 16 ET representaron algo menos de la mitad del sector: 43% del número de tasaciones, 47% del importe tasado y casi el 48% de los ingresos obtenidos por el sector (véase cuadro A.5). La mitad de todos los ingresos conjuntos de este grupo de ST relacionadas con EC procedieron de su cliente principal y de los clientes con un peso de al menos el 15% de sus ingresos, porcentaje que sería muy superior si se contabilizara también la demanda de todos sus respectivos accionistas.

Un grupo numeroso de ST (20), no relacionadas con EC por razones de propiedad, pero relativamente pequeño por su peso en los ingresos totales (8,4%), muestra una elevada dependencia de sus clientes significativos (69%). En las restantes agrupaciones presentadas en el cuadro A.5 con clientes significativos, el peso de estos se ha reducido ligeramente en 2006. En el total de ET, la dependencia de los clientes principales y significativos (= o > 15%) fue del 41% de sus ingresos, con una caída de casi 2 pp.

#### **Balance y resultados de las sociedades de tasación**

Las ST ralentizaron el ritmo de crecimiento de su balance y el de sus resultados en 2006, situándose los activos totales en más de 276 millones de euros (m€) y el resultado contable después de impuestos en los 61,7 m€ (véase cuadro A.6).

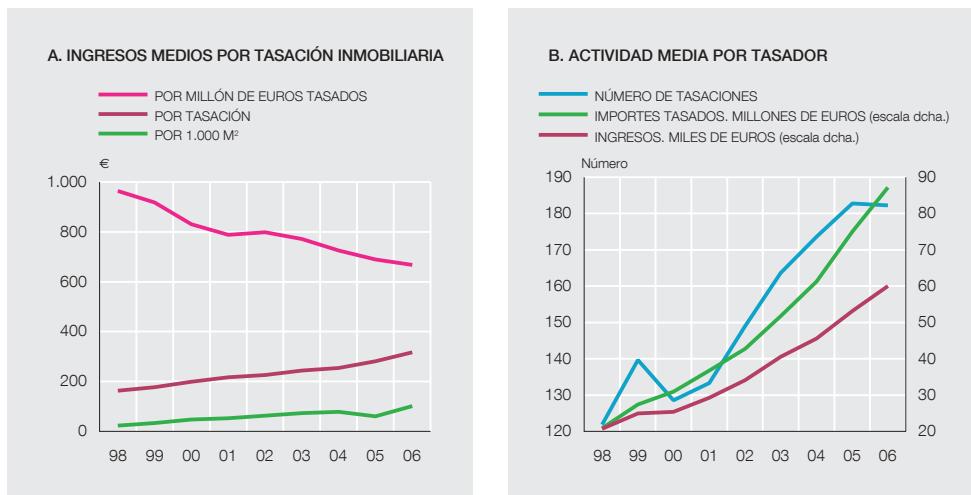
Los ingresos totales superaron los 598,4 m€, con un crecimiento del 12,4%, muy por debajo del año anterior y del crecimiento del importe de las tasaciones. Más del 95% de los ingresos procedieron de la realización de las tasaciones inmobiliarias, mayoritariamente ligadas a la financiación con garantía hipotecaria. Los ingresos por prestación de otros servicios, incluidos los de tasaciones de bienes no inmuebles, crecieron con mayor fuerza (20%), pero manteniendo su carácter marginal, con el 4,2% del total.

Los ingresos medios por operación de tasación realizada han venido avanzando a lo largo de los años a una tasa media ligeramente inferior al 10%, hasta situarse en 318 euros por tasación, mientras que continuaron reduciéndose en relación con el importe de los bienes inmuebles valorados, situándose en casi 0,7 euros por cada 1.000 euros tasados en 2006 (véase gráfico 4.A).

Los gastos totales de estas ST crecieron al mismo ritmo que los ingresos (+12,4%), de los que consumieron de nuevo el 84%. En su evolución incidió el que su principal componente, el gasto en tasadores contratados, creció el 10,3%, mientras que su número disminuyó de forma similar al de las tasaciones realizadas (1%). En los últimos cinco años, la productividad por tasador utilizado ha mejorado: el 7% por el número de las tasaciones realizadas, el 27% por el importe tasado y el 21% por los ingresos obtenidos (véanse cuadro A.6 y gráfico 4.B).

## RATIOS DE INGRESOS Y DE ACTIVIDAD (a)

GRÁFICO 4



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

a. Datos del conjunto de las ST existentes a fin de cada año.

La evolución de ingresos y gastos significó una desaceleración significativa del crecimiento de los resultados, que, no obstante, continuaron mejorando, tanto en términos absolutos como relativos, a un ritmo del 12,7% los resultados ordinarios, y del 11,4% los resultados antes del pago de impuestos. El menor crecimiento de los impuestos permitió que los resultados contables mejoraran el 13,5%, alcanzando los 61,7 m€, que supusieron el 87% de los fondos propios medios del ejercicio.

19.6.2007.

## APÉNDICE

Cuadros:

- A.1 Distribución de las tasaciones según el objeto: número, superficie e importe.
- A.2 Medias de importes, superficies y valores resultantes del metro cuadrado medios de los bienes inmuebles tasados.
- A.3 Distribución de las tasaciones según peticionario, y de bienes inmuebles por finalidades.
- A.4 Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por comunidades autónomas y tamaño de los municipios.
- A.5 Dependencia de las entidades de tasación respecto de sus clientes.
- A.6 Balance y resultados de las sociedades de tasación e información complementaria.

DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES SEGÚN EL OBJETO: NÚMERO, SUPERFICIE E IMPORTE (a)

CUADRO A.1

Datos del ejercicio. Número, hectáreas, millones de euros y %												
A. NÚMERO	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
<b>TOTAL</b>	<b>1.411,5</b>	<b>1.629,7</b>	<b>1.819,6</b>	<b>1.802,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>17,3</b>	<b>15,5</b>	<b>11,7</b>	<b>-1,0</b>
BIENES INMUEBLES	1.401,2	1.622,4	1.813,9	1.795,0	99,3	99,6	99,7	99,6	17,7	15,8	11,8	-1,0
Terrenos total	51,6	66,0	76,1	84,3	3,7	4,0	4,2	4,7	16,0	27,9	15,4	10,7
Suelo urbano	31,9	42,5	54,6	62,3	2,3	2,6	3,0	3,5	22,1	33,3	28,4	14,1
Fincas rústicas	19,7	20,2	20,0	20,3	1,4	1,2	1,1	1,1	7,3	2,6	-1,1	1,8
Suelo no urbanizable (b)	...	3,3	1,5	1,6	...	0,2	—	—	...	...	-52,5	6,1
Edificios completos (c)	83,1	77,7	89,5	93,3	5,9	4,8	4,9	5,2	11,6	-6,5	15,2	4,3
De uso residencial	43,0	42,1	47,7	52,6	3,0	2,6	2,6	2,9	8,2	-2,0	13,1	10,4
— De primera residencia	...	38,9	44,4	49,3	...	2,4	2,4	2,7	...	...	14,4	11,0
— De segunda residencia	...	3,3	3,2	3,3	...	0,2	0,2	0,2	...	...	-1,4	2,3
De uso terciario	4,6	4,7	5,8	5,0	0,3	0,3	0,3	0,3	46,1	0,5	24,3	-14,2
— De oficinas	...	1,3	1,5	1,5	...	—	—	—	...	...	19,2	-0,8
— De uso comercial	...	3,4	4,3	3,4	...	0,2	0,2	0,2	...	...	26,2	-19,0
Industriales	28,9	24,6	25,8	25,8	2,1	1,5	1,4	1,4	16,1	-15,2	4,9	0,2
Otros	6,5	6,4	10,3	9,9	0,5	0,4	0,6	0,6	-1,6	-2,5	61,7	-3,3
Elementos de edificios	1.260,3	1.468,2	1.636,3	1.606,2	89,3	90,1	89,9	89,1	18,4	16,5	11,5	-1,8
Viviendas	1.151,3	1.289,6	1.433,6	1.411,2	81,6	79,1	78,8	78,3	20,8	12,0	11,2	-1,6
— Situadas en edificios o bloques	...	939,3	1.037,9	1.021,0	...	57,6	57,0	56,7	...	...	10,5	-1,6
— Unifamiliares	...	350,3	395,7	390,2	...	21,5	21,7	21,7	...	...	12,9	-1,4
Oficinas	7,3	8,5	9,7	10,1	0,5	0,5	0,5	0,6	-23,3	16,2	14,0	4,3
Locales comerciales	69,4	76,3	90,0	77,5	4,9	4,7	4,9	4,3	7,7	10,0	17,9	-13,9
Otros	32,4	93,7	103,1	107,4	2,3	5,8	5,7	6,0	-13,2	89,5	10,0	4,2
Explotación económica (d)	5,5	5,3	5,6	6,0	0,4	0,3	0,3	0,3	2,2	-3,1	5,8	6,5
Otros bienes inmuebles (e)	0,8	5,3	6,3	5,3	—	0,3	0,3	0,3	-63,5	76,2	19,2	-16,4
TASACIONES NO INMOBILIARIAS (f)	10,2	7,3	5,7	7,1	0,7	0,4	0,3	0,4	-14,3	-29,2	-21,2	24,2
<b>PRO MEMORIA:</b>												
Otras valoraciones	167,2	215,7	255,8	290,8	11,9	13,2	14,1	16,2	13,9	29,0	18,6	31,9
Actualizaciones (g)	34,9	62,7	87,3	107,3	2,5	3,8	4,8	6,0	25,9	79,4	39,2	23,0
Valoraciones intermedias (i)	132,3	153,0	168,5	183,5	9,4	9,4	9,3	10,2	11,1	15,6	10,2	8,9
Patrimonios (h)	1,7	3,1	9,0	2,3	0,1	0,2	0,5	0,1	-24,4	85,9	87,1	-74,0
B. SUPERFICIE	Miles de metros cuadrados				Estructura				Variación anual			
	465.894	526.248	841.257	563.785	100,0	100,0	100,0	100,0	-9,7	13,0	59,9	-33,0
TOTAL BIENES INMUEBLES	428.853	476.793	786.769	498.723	92,0	90,6	93,5	87,8	-11,7	11,2	65,0	-37,1
Terrenos total	39.890	45.165	73.850	82.557	8,6	8,6	8,8	14,6	49,7	13,2	63,5	11,8
Suelo urbano	388.963	423.593	704.968	408.113	83,5	80,5	83,8	71,7	-15,2	8,9	66,4	-42,7
Suelo no urbanizable (b)	...	8.036	7.951	8.053	...	1,5	0,9	1,4	...	...	-1,1	1,3
Edificios completos (c)	15.636	15.585	19.286	24.617	3,4	3,0	2,3	4,4	13,5	-0,3	23,8	27,6
De uso residencial	8.431	9.371	10.082	11.508	1,8	1,8	1,2	2,0	10,0	11,2	7,6	14,2
— De primera residencia	...	8.418	9.203	10.575	...	1,6	1,1	1,9	...	...	9,3	14,9
— De segunda residencia	...	953	879	933	...	0,2	0,1	0,2	...	...	-7,8	6,3
De uso terciario	1.416	894	999	937	0,3	0,2	0,1	0,2	26,6	-36,9	11,8	-6,2
— De oficinas	...	470	535	497	...	—	—	—	...	...	13,7	-7,1
— De uso comercial	...	423	464	440	...	—	—	—	...	...	9,7	-5,2
Industriales	4.359	3.932	4.852	5.760	0,9	0,7	0,6	1,0	6,0	-9,8	23,4	18,7
Otros	1.430	1.388	3.353	6.411	0,3	0,3	0,4	1,1	61,9	-3,0	41,6	91,2
Elementos de edificios	16.912	18.290	20.849	20.137	3,6	3,5	2,5	3,6	21,6	8,2	14,0	-3,4
Viviendas	15.199	15.669	17.593	17.216	3,3	3,0	2,1	3,1	25,1	3,1	12,3	-2,1
— Situadas en edificios o bloques	...	8.944	9.931	9.686	...	1,7	1,2	1,7	...	...	11,0	-2,5
— Unifamiliares	...	6.726	7.663	7.531	...	1,3	0,9	1,3	...	...	13,9	-1,7
Oficinas	188	180	185	197	...	—	—	—	-5,4	-4,5	3,1	6,0
Locales comerciales	1.260	1.353	1.622	1.299	0,3	0,3	0,2	0,2	4,4	7,4	19,9	-19,9
Otros	264	1.088	1.448	1.425	...	0,2	0,2	0,3	-25,6	11,6	33,1	-1,6
Explotación económica (d)	4.392	15.580	14.352	24.259	0,9	3,0	1,7	4,3	62,5	54,8	-7,9	69,0

C. IMPORTE	Millones de euros				Estructura				Variación anual			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
	<b>TOTAL</b>	<b>445.973</b>	<b>574.815</b>	<b>747.021</b>	<b>862.337</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>29,4</b>	<b>28,9</b>	<b>30,0</b>
BIENES INMUEBLES	444.032	567.820	740.438	853.763	99,6	98,8	99,1	99,0	30,3	27,9	30,4	15,3
Terrenos total	54.597	88.460	139.967	168.037	12,2	15,4	18,7	19,5	48,4	62,0	58,2	20,1
Suelo urbano	45.605	74.441	125.246	147.855	10,2	13,0	16,8	17,1	51,2	63,2	68,2	18,1
Fincas rústicas	8.992	7.854	10.079	13.353	2,0	1,4	1,3	1,5	35,9	-12,7	28,3	32,5
Suelo no urbanizable (b)	...	6.165	4.642	6.809	...	1,1	0,6	0,8	...	...	-24,7	46,7
Edificios completos (c)	151.001	180.905	223.623	272.477	33,9	31,5	29,9	31,6	20,8	19,8	23,6	21,8
De uso residencial	100.348	129.879	155.060	192.770	22,5	22,6	20,8	22,4	16,5	29,4	19,4	24,3
— De primera residencia	...	115.136	140.021	176.220	...	20,0	18,7	20,4	...	...	21,6	25,7
— De segunda residencia	...	14.743	15.039	16.550	...	2,6	2,0	1,9	...	...	2,0	11,8
De uso terciario	17.464	14.287	18.274	18.389	3,9	2,5	2,4	2,1	23,2	-18,2	27,9	0,7
— De oficinas	...	9.054	11.670	11.170	...	1,6	1,6	1,3	...	...	28,9	-4,3
— De uso comercial	...	5.233	6.604	7.220	...	0,9	0,9	0,8	...	...	26,2	9,4
Industriales	20.392	21.187	25.405	29.412	4,6	3,7	3,4	3,4	17,0	3,9	19,9	15,8
Otros	12.797	15.552	24.885	31.906	2,9	2,7	3,3	3,7	76,6	21,5	60,0	28,2
Elementos de edificios	220.016	279.716	353.865	385.892	49,3	48,7	47,4	44,7	35,8	27,1	26,5	9,1
Viviendas	198.111	249.383	313.983	345.829	44,4	43,4	42,0	40,1	40,2	25,9	25,9	10,1
— Situadas en edificios o bloques	...	161.789	202.228	223.071	...	28,1	27,1	25,9	...	...	25,0	10,3
— Unifamiliares	...	87.594	111.755	122.757	...	15,2	15,0	14,2	...	...	27,6	9,8
Oficinas	3.134	3.449	4.253	4.809	0,7	0,6	0,6	0,6	-3,2	10,0	23,3	13,1
Locales comerciales	17.042	21.118	28.908	25.319	3,8	3,7	3,9	2,9	11,8	23,9	36,9	-12,4
Otros	1.730	5.767	6.721	9.935	0,4	1,0	0,9	1,2	-22,5	33,4	16,5	47,8
Explotación económica (d)	18.056	15.740	21.061	25.308	4,0	2,7	2,8	2,9	12,6	-12,8	33,8	20,2
Otros bienes inmuebles (e)	363	2.999	1.922	2.075	—	0,5	0,3	0,2	-62,8	26,6	-35,9	8,0
TASACIONES NO INMOBILIARIAS (f)	1.941	6.995	6.583	8.574	0,4	1,2	0,9	1,0	-50,7	60,4	-5,9	30,3
PRO MEMORIA:												
Actualizaciones (g)	37.300	71.723	95.934	144.271	8,4	12,5	12,8	16,7	24,2	92,3	33,8	50,4
Patrimonios (h)	2.418	4.938	16.715	10.688	0,5	0,9	2,2	1,2	-57,4	4,2	38,5	-36,1

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.
- b. Se trata de los terrenos no urbanizables, excluidos los ligados a una explotación económica permitida por la legislación vigente y los incluidos en fincas rústicas. Véase nota d.
- c. Los edificios se clasifican según su uso dominante, atendiendo a la superficie de cada uso. Incluye los edificios en construcción por el valor del edificio terminado. Las valoraciones intermedias se presentan, exclusivamente, en el epígrafe correspondiente de la pro memoria.
- d. Se trata de todo edificio o elemento de edificio vinculado a una actividad o explotación económica: hoteles, residencias, hospitales, instalaciones fabriles, centros de transporte, equipamientos sociales, instalaciones agropecuarias, etc.
- e. Incluye obras de urbanización, etc. Hasta 2003 incluye suelo no urbanizable.
- f. Activos inmateriales, empresas, maquinaria, instalaciones, otros bienes corporales, fondos de comercio, opciones, derechos y otros.
- g. Incluye las efectuadas con menos de dos años de antigüedad, excepto cuando, por modificación significativa del bien valorado, deban figurar como nuevas tasaciones. Hasta 1997, inclusive, se incluían con las valoraciones intermedias.
- h. Con independencia de que su desglose en los distintos componentes se incluya en los correspondientes apartados.
- i. Las valoraciones intermedias deben recoger los incrementos netos de valores de los certificados emitidos, con posterioridad a la tasación inicial, durante la construcción o rehabilitación de elementos o edificios.

MEDIAS DE IMPORTES, SUPERFICIES Y VALORES RESULTANTES DEL METRO CUADRADO  
DE BIENES INMUEBLES TASADOS (a)

CUADRO A.2

Datos del ejercicio								
	Miles de euros				Variación anual			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
<b>A. IMPORTES MEDIOS</b>								
Suelo urbano	1.429,9	1.750,9	2.293,8	2.372,7	23,8	22,5	31,0	3,4
Fincas rústicas	456,7	388,7	504,4	657,5	26,7	-14,9	29,8	30,4
Edificios completos	1.817,7	2.328,7	2.499,1	2.919,2	8,3	28,1	7,3	16,8
De uso residencial	2.335,1	3.083,5	3.253,7	3.663,7	7,7	32,0	5,5	12,6
— De primera residencia	...	2.962,8	3.150,7	3.568,9	...	...	6,3	13,3
— De segunda residencia	...	4.522,3	4.679,1	5.076,2	...	...	3,5	8,5
De uso terciario	3.770,4	3.069,2	3.159,3	3.704,0	-15,7	-18,6	2,9	17,2
— De oficinas	...	7.034,6	7.607,3	7.339,3	...	...	8,1	-3,5
— De uso comercial	...	1.553,9	1.553,9	2.097,4	...	...	—	35
Industriales	704,4	862,9	986,1	1.139,6	0,7	22,5	14,3	15,6
Elementos de edificios (b)	177,8	199,3	226,4	250,8	14,3	12,1	13,6	10,8
Viviendas	172,1	193,4	219,0	245,1	16,1	12,4	13,3	11,9
— Situadas en edificios o bloques	...	172,2	194,8	218,5	...	...	13,1	12,1
— Unifamiliares	...	250,0	282,4	314,6	...	...	13,0	11,4
Oficinas	429,7	407,0	440,2	477,4	26,2	-5,3	8,2	8,5
Locales comerciales	245,6	276,7	321,2	326,7	3,8	12,7	16,1	1,7
<b>B. SUPERFICIES MEDIAS</b>								
	Metros cuadrados				Variación anual			
Suelo urbano	12.507	10.623	13.525	13.249	22,5	-15,1	27,3	-2,0
Fincas rústicas	197.563	209.627	352.819	200.665	-21,0	6,1	68,3	-43,1
Edificios completos	1.882	2.006	2.185	2.214	1,7	6,6	8,9	2,7
De uso residencial	1.962	2.225	2.115	2.187	1,7	13,4	-4,9	3,4
— De primera residencia	...	2.166	2.070	2.145	...	...	-4,4	3,6
— De segunda residencia	...	2.923	2.737	2.819	...	...	-6,3	3,1
De uso terciario	3.057	1.920	1.723	1.886	-13,3	-37,2	-10,2	9,2
— De oficinas	...	3.654	3.486	3.263	...	...	-4,6	-6,4
— De uso comercial	...	1.257	1.087	1.278	...	...	-13,5	17
Industriales	1.506	1.602	1.988	2.232	-8,7	6,4	24,1	18,5
Elementos de edificios (b)	136	125	127	125	2,7	-7,7	1,1	-1,3
Viviendas	132	122	123	122	3,6	-8,0	1,0	-0,6
— Situadas en edificios o bloques	...	95	96	95	...	...	0,5	-0,9
— Unifamiliares	...	192	194	193	...	...	0,9	-0,3
Oficinas	258	212	192	195	23,4	-17,8	-9,6	1,7
Locales comerciales	182	177	180	168	-3,1	-2,4	1,7	-7,0
<b>C. VALORES MEDIOS DEL M<sup>2</sup></b>								
	Euros por metro cuadrado				Variación anual			
Suelo urbano	114	165	170	179	1,0	44,2	2,9	5,6
Fincas rústicas	2	2	1	3	60,3	-19,7	-22,9	131,1
Edificios completos	966	1.161	1.159	1.318	6,4	20,2	-0,1	13,7
De uso residencial	1.190	1.386	1.538	1.675	5,9	16,4	11,0	8,9
— De primera residencia	...	1.368	1.521	1.664	...	...	11,2	9,4
— De segunda residencia	...	1.547	1.712	1.801	...	...	10,6	5,2
De uso terciario	1.233	1.599	1.829	1.963	-2,7	29,6	14,4	7,4
— De oficinas	...	1.925	2.182	2.250	...	...	13,4	3,1
— De uso comercial	...	1.236	1.422	1.641	...	...	15,0	15,4
Industriales	468	539	524	511	10,3	15,2	-2,8	-2,5
Elementos de edificios (b)	1.311	1.593	1.789	2.009	11,2	21,5	12,4	12,3
Viviendas	1.303	1.592	1.785	2.009	12,0	22,1	12,1	12,6
— Situadas en edificios o bloques	...	1.809	2.036	2.303	...	...	12,6	13,1
— Unifamiliares	...	1.302	1.458	1.630	...	...	12,0	11,8
Oficinas	1.663	1.916	2.293	2.445	2,3	15,2	19,7	6,7
Locales comerciales	1.353	1.561	1.782	1.949	7,1	15,4	14,2	9,4

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.

b. Se han seleccionado los objetos inmobiliarios cuyos valores medios son de mayor significación e interés. La información completa disponible para la obtención de los valores medios se presenta en el cuadro A.1 (véanse las notas al mismo).

## DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO, Y DE BIENES INMUEBLES POR FINALIDADES (a)

CUADRO A.3

Datos del ejercicio (millones de euros y %)												
	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
NUMERO TOTAL	1.411,5	1.629,1	1.819,5	1.802,1	100,0	100,0	100,0	100,0	17,3	15,4	11,7	-1,0
Entidades de crédito	1.291,2	1.472,9	1.637,4	1.608,8	91,5	90,4	90,0	89,3	21,8	14,1	11,2	-1,7
Bancos (b)	487,3	548,1	554,9	526,4	34,5	33,6	30,5	29,2	19,9	12,5	1,2	-5,1
Cajas de ahorros	682,4	770,2	905,8	915,5	48,3	47,3	49,8	50,8	21,4	12,9	17,6	1,1
Cooperativas de crédito	83,4	102,8	110,2	108,1	5,9	6,3	6,1	6,0	49,2	23,3	7,1	-1,8
EFC	38,1	51,8	66,6	58,8	2,7	3,2	3,7	3,3	6,6	36,0	28,4	-11,7
Otros peticionarios	120,3	156,2	182,1	193,3	8,5	9,6	10,0	10,7	-15,7	29,9	16,6	6,1
Seguros, IIC y FF	4,4	5,3	7,0	6,9	0,3	0,3	0,4	0,4	-9,5	21,2	31,4	-0,8
Organismos públicos (c)	26,5	23,1	16,4	17,7	1,9	1,4	0,9	1,0	20,9	-12,8	-28,9	7,7
Otros (d)	89,4	127,8	158,7	168,7	6,3	7,8	8,7	9,4	-22,9	43,0	24,2	6,3
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
NÚMERO TOTAL	1.401,2	1.623,0	1.813,8	1.795,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,7	15,8	11,8	-1,0
Constituir garantías hipotecarias (e)	1.321,2	1.537,8	1.718,9	1.712,9	94,3	94,8	94,8	95,4	19,0	16,4	11,8	-0,3
De las que: Por Ley 2/81 (f)	1.299,0	1.515,3	1.704,1	1.709,9	92,7	93,4	94,0	95,3	22,9	16,6	12,5	0,3
Exigidas a EC (g)	3,4	3,0	13,4	1,8	0,2	0,2	0,7	—	-22,7	-13,2	53,1	-86,9
Seguros, IIC y FF (h)	1,6	1,4	2,1	3,1	0,1	—	0,1	0,2	2,2	-15,0	48,3	48,8
Otros fines	75,0	80,8	79,4	77,3	5,4	5,0	4,4	4,3	0,9	7,8	-1,7	-2,7
<b>Importe</b>												
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
IMPORTE TOTAL	445.973	574.181	746.967	862.337	100,0	100,0	100,0	100,0	29,4	28,7	30,1	15,4
Entidades de crédito	367.569	464.172	585.930	661.780	82,4	80,8	78,4	76,7	34,0	26,3	26,2	12,9
Bancos (b)	133.457	166.885	193.741	215.811	29,9	29,1	25,9	25,0	28,2	25,0	16,1	11,4
Cajas de ahorros	209.662	264.313	346.972	398.850	47,0	46,0	46,5	46,3	36,8	26,1	31,3	15,0
Cooperativas de crédito	19.375	25.322	34.187	35.612	4,3	4,4	4,6	4,1	55,0	30,7	35,0	4,2
EFC	5.075	7.653	11.030	11.506	1,1	1,3	1,5	1,3	10,5	50,8	44,1	4,3
Otros peticionarios	78.405	110.009	161.037	200.557	17,6	19,2	21,6	23,3	11,5	40,3	46,4	24,5
Seguros, IIC y FF	5.734	4.997	5.796	9.777	1,3	0,9	0,8	1,1	36,9	-12,9	16,0	68,7
Organismos públicos (c)	6.312	5.667	14.188	5.488	1,4	1,0	1,9	0,6	-4,7	-10,2	50,4	-61,3
Otros (d)	66.359	99.345	141.053	185.292	14,9	17,3	18,9	21,5	11,5	49,7	42,0	31,4
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
IMPORTE TOTAL	444.032	568.310	740.384	853.762	100,0	100,0	100,0	100,0	30,3	28,0	30,3	15,3
Constituir garantías hipotecarias (e)	388.509	505.676	634.637	747.005	87,5	89,0	85,7	87,5	32,8	30,2	25,5	17,7
De las que: Por Ley 2/81 (f)	360.164	470.014	602.041	737.811	81,1	82,7	81,3	86,4	38,5	30,5	28,1	22,6
Exigidas a EC (g)	579	459	10.993	1.007	0,1	—	1,5	0,1	-25,2	-20,7	95,4	-90,8
Seguros, IIC y FF (h)	5.000	3.971	4.176	9.000	1,1	0,7	0,6	1,1	34,3	-20,6	5,2	15,5
Otros fines	49.944	58.204	90.578	96.750	11,2	10,2	12,2	11,3	14,2	16,5	55,6	6,8

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.  
 b. Incluye el Instituto de Crédito Oficial (ICO).  
 c. Incluye la Administración Central, las Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, entidades gestoras de la Seguridad Social y organismos autónomos administrativos, comerciales o industriales.  
 d. Incluye otras personas físicas y jurídicas, entre ellas las empresas públicas.  
 e. Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no.  
 f. Préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y en la Orden de 30 de noviembre de 1994, de desarrollo de la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario.  
 g. Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.  
 h. Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de IIC inmobiliarias y el de fondos de pensiones.

DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES DE BIENES INMUEBLES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (a)

CUADRO A.4

Datos del ejercicio (millones de euros y %)													
NÚMERO	Número, en miles					Estructura				Variación anual			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	
TOTAL	1401,2	1623,0	1813,8	1795,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,7	15,8	11,8	-1,0	
Andalucía (b)	250,5	302,5	345,6	340,4	17,9	18,6	19,1	19,0	25,5	20,7	14,3	-1,5	
Aragón	29,9	35,8	39,9	41,5	2,1	2,2	2,2	2,3	13,1	19,7	11,6	3,8	
Asturias	23,3	27,3	30,5	30,7	1,7	1,7	1,7	1,7	13,2	17,0	11,9	0,6	
Baleares	40,2	45,1	50,8	51,3	2,9	2,8	2,8	2,9	11,2	12,2	12,6	0,9	
Canarias	61,2	74,7	85,3	89,5	4,4	4,6	4,7	5,0	25,3	22,0	14,2	4,9	
Cantabria	17,6	19,2	21,6	20,1	1,3	1,2	1,2	1,1	11,5	8,7	12,7	-6,8	
Castilla-La Mancha	50,1	59,5	71,0	77,2	3,6	3,7	3,9	4,3	29,7	18,8	19,2	8,8	
Castilla y León	56,0	65,3	70,4	70,5	4,0	4,0	3,9	3,9	14,2	16,7	7,8	—	
Cataluña	290,3	322,8	365,8	349,7	20,7	19,9	20,2	19,5	14,6	11,2	13,3	-4,4	
Comunidad Valenciana	183,8	225,7	261,8	260,8	13,1	13,9	14,4	14,5	17,7	22,8	16,0	-0,4	
Extremadura	20,7	24,5	26,9	27,8	1,5	1,5	1,5	1,5	15,6	18,4	9,9	3,3	
Galicia	49,3	59,6	66,1	65,9	3,5	3,7	3,6	3,7	16,6	20,8	11,0	-0,3	
La Rioja	8,8	9,0	10,3	11,0	0,6	0,6	0,6	0,6	37,9	2,3	14,1	7,0	
Madrid	199,4	213,0	220,7	214,3	14,2	13,1	12,2	11,9	13,8	6,8	3,6	-2,9	
Murcia	48,8	58,7	66,7	67,1	3,5	3,6	3,7	3,7	27,2	20,2	13,6	0,5	
Navarra	15,9	19,7	19,9	21,8	1,1	1,2	1,1	1,2	13,8	23,8	0,7	9,8	
País Vasco	53,5	58,7	58,9	54,1	3,8	3,6	3,2	3,0	9,8	9,8	0,2	-8,2	
Extranjero	1,8	1,8	1,5	1,4	0,1	0,1	—	—	-48,7	2,0	-18,4	-4,3	
PRO MEMORIA: Municipios españoles													
Madrid y Barcelona	...	151,6	149,2	143,5	...	9,3	8,2	8,0	...	...	-1,5	-3,8	
Otros de más de 500.000 hab.	...	97,2	125,3	118,4	...	6,0	6,9	6,6	...	...	28,8	-5,5	
Otros de más de 100.000 hab.	...	388,2	425,5	415,1	...	23,9	23,5	23,1	...	...	9,6	-2,5	
Resto de municipios	...	984,2	1112,3	1116,6	...	60,6	61,3	62,2	...	...	13,0	0,4	
IMPORTE													
Millones de euros													
TOTAL	444.032	568.310	740.384	853.762	100,0	100,0	100,0	100,0	30,3	28,0	30,3	15,3	
Andalucía (b)	78.915	107.650	140.287	161.321	17,8	18,9	18,9	18,9	49,9	36,4	30,3	15,0	
Aragón	9.011	11.526	15.330	22.605	2,0	2,0	2,1	2,6	-11,1	27,9	33,0	47,5	
Asturias	5.833	7.029	8.309	9.705	1,3	1,2	1,1	1,1	19,0	20,5	18,2	16,8	
Baleares	14.293	17.855	22.652	26.243	3,2	3,1	3,1	3,1	13,2	24,9	26,9	15,9	
Canarias	20.867	25.113	30.029	34.347	4,7	4,4	4,1	4,0	22,6	20,3	19,6	14,4	
Cantabria	5.163	6.091	8.324	9.718	1,2	1,1	1,1	1,1	16,2	18,0	36,7	16,7	
Castilla-La Mancha	13.199	20.077	30.844	37.903	3,0	3,5	4,2	4,4	58,6	52,1	53,6	22,9	
Castilla y León	16.471	19.898	25.239	29.592	3,7	3,5	3,4	3,5	24,4	20,8	26,8	17,2	
Cataluña	88.283	107.273	141.773	168.916	19,9	18,9	19,1	19,8	29,5	21,5	32,2	19,1	
Comunidad Valenciana	47.363	62.464	84.531	102.748	10,7	11,0	11,4	12,0	38,2	31,9	35,3	21,5	
Extremadura	3.698	4.924	6.506	7.977	0,8	0,9	0,9	0,9	9,8	33,2	32,1	22,6	
Galicia	12.046	15.299	21.465	24.355	2,7	2,7	2,9	2,9	24,7	27,0	40,3	13,5	
La Rioja	3.205	3.370	4.588	5.203	0,7	0,6	0,6	0,6	69,6	5,2	36,1	13,4	
Madrid	93.213	111.153	139.006	139.525	21,0	19,6	18,8	16,3	27,4	19,2	25,1	0,4	
Murcia	11.934	19.935	25.894	34.300	2,7	3,5	3,5	4,0	50,5	67,0	29,9	32,5	
Navarra	3.630	7.569	11.260	9.179	0,8	1,3	1,5	1,1	-15,9	8,5	48,8	-18,5	
País Vasco	16.121	20.043	22.833	27.190	3,6	3,5	3,1	3,2	14,5	24,3	13,9	19,1	
Extranjero	789	1.042	—	—	0,2	0,2	—	—	29,8	32,1	—	—	
PRO MEMORIA: Municipios españoles													
Madrid y Barcelona	...	78.996	98.343	98.157	...	13,9	13,3	11,5	...	...	24,5	-0,2	
Otros de más de 500.000 hab.	...	28.233	46.652	54.830	...	5,0	6,3	6,4	...	...	65,2	17,5	
Otros de más de 100.000 hab.	...	127.657	162.471	181.423	...	22,5	21,9	21,2	...	...	27,3	11,7	
Resto de municipios	...	332.383	431.405	516.418	...	58,5	58,3	60,5	...	...	29,8	19,7	

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.

b. Incluye Ceuta y Melilla.

## DEPENDENCIA DE LAS ENTIDADES DE TASACIÓN RESPECTO DE SUS CLIENTES (a)

CUADRO A.5

Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (b)	Número de ET				Ingresos ordinarios, en %				Peso del primer cliente y de los que suponen, al menos, el 15%			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
	TOTAL ET	69	61	63	60	100,0	100,0	100,0	100,0	40,0	42,3	42,9
Filiales y participadas por EC (c)	15	15	15	16	47,0	46,2	47,8	51,3	43,9	49,8	50,4	50,4
Cliente principal => 50%	26	24	24	20	9,5	10,4	13,9	8,4	70,0	65,6	65,8	68,8
Cliente principal => 25% y < 50%	12	8	9	9	29,1	24,3	19,3	18,7	40,5	38,6	34,4	34,0
Cliente principal => 15% y < 25%	3	7	8	7	5,0	10,8	13,8	14,3	18,0	19,8	18,1	17,5
Resto	13	7	7	8	9,3	8,3	5,2	7,3	...	10,8	10,0	10,2

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.  
 b. Se han clasificado según la importancia relativa del cliente principal, si bien hay entidades con otros clientes, distintos del principal, que superan el 15% de los ingresos ordinarios. Hasta 2003, inclusive, las ET no estaban obligadas a informar sobre el peso de su cliente principal cuando este representaba menos del 15% de sus ingresos, lo que impide la comparación con la información de 2004, año en el que se amplió dicha obligación a todos los clientes principales, con independencia de su peso.  
 c. Se incluyen las filiales y las participadas por EC y los tres servicios de tasación, que solo tasan para el propio grupo. En todos los casos, el socio mayoritario es, al mismo tiempo, el cliente principal.

Datos a fin de ejercicio y resultados del ejercicio (miles de euros y %)												
	Miles de euros				Estructura				Variación anual			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
BALANCE												
ACTIVO TOTAL = PASIVO TOTAL	172.143	207.473	243.839	276.415	100,0	100,0	100,0	100,0	29,2	20,5	17,5	13,4
Circulante	116.316	138.627	164.976	189.035	67,6	66,8	67,7	68,4	31,0	19,2	19,0	14,6
Inmovilizado	48.624	55.781	65.654	75.903	28,2	26,9	26,9	27,5	12,3	14,7	17,7	15,6
Fondos propios	62.271	65.249	71.254	83.886	36,2	31,4	29,2	30,3	37,3	4,8	9,2	17,7
Acreedores	74.648	98.213	114.426	128.223	43,4	47,3	46,9	46,4	26,4	31,6	16,5	12,1
Resultados	30.707	41.383	54.357	61.669	17,8	19,9	22,3	22,3	-1,8	34,8	31,4	13,5
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS												
1 Ingresos	352.335	431.719	532.254	598.369	100,0	100,0	100,0	100,0	26,7	22,5	23,3	12,4
Por tasación de inmuebles	342.586	412.007	510.049	570.172	97,2	95,4	95,8	95,3	27,4	20,3	23,8	11,8
Constituir garantías hipotecarias (b)	311.219	374.070	477.077	528.445	88,3	86,6	89,6	88,3	26,0	20,2	27,5	10,8
Exigidas a EC (c)	437	354	1.028	411	0,1	—	0,2	0,1	-63,2	-19,0	190,4	-60,0
Seguros, IIC y FF (d)	2.010	1.154	1.451	2.216	0,6	0,3	0,3	0,4	67,8	-42,6	25,7	52,7
Otros fines (e)	28.920	36.429	30.493	39.100	8,4	8,8	6,1	6,5	45,7	25,9	-10,5	19,9
Por otros servicios	7.266	16.220	18.826	22.980	2,1	3,8	3,5	3,8	11,1	123,2	16,1	22,1
Financieros	1.525	2.463	2.029	3.477	0,4	0,6	0,4	0,6	-11,2	61,5	-15,0	71,3
Otros	957	1.024	1.349	1.742	0,3	0,2	0,2	0,3	15,3	7,0	27,7	29,1
2 Gastos	-303.945	-366.609	-448.033	503.415	-86,3	-84,9	-84,2	84,1	24,3	20,6	22,2	12,4
De personal	-39.276	-47.443	-57.240	68.040	-11,1	-11,0	-10,8	11,4	20,3	20,8	20,7	18,9
Por servicios profesionales	-214.268	-265.155	-325.370	-365.156	-60,8	-61,4	-61,1	-61,0	23,6	23,7	22,7	12,2
De los que: Tasadores	-185.139	-221.348	-269.944	-297.632	-52,5	-51,3	-50,7	-49,7	23,4	19,6	22,0	10,3
Otros generales	-40.070	-46.177	-55.167	-61.063	-11,4	-10,7	-10,4	-10,2	24,1	15,2	19,5	10,7
Financieros	-638	-667	-826	-1.062	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-14,9	4,5	18,4	28,6
Amortización y provisiones	-9.693	-7.167	-9.430	-8.094	-2,8	-1,7	-1,8	-1,4	79,8	-26,1	31,6	-14,2
3 Resultados ordinarios	48.390	65.110	84.221	94.954	13,7	15,1	15,8	15,9	43,9	34,6	29,4	12,7
4 Resultados extraordinarios	-5.900	-2.526	-1.182	-2.422	-1,7	-0,6	-0,2	-0,4	—	-57,2	-50,2	104,9
5 Resultados antes de impuestos	42.490	62.584	83.039	92.532	12,1	14,5	15,6	15,5	2,5	47,3	32,7	11,4
6 Impuestos	-11.925	-21.592	-28.673	-30.864	-3,4	-5,0	-5,4	-5,2	17,0	81,1	32,8	7,6
7 Resultado contable	30.707	40.987	54.357	61.669	8,7	9,5	10,2	10,3	-1,8	33,5	32,6	13,5
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	Número				Variación anual							
Sociedades de tasación	67	61	59	56	3,1	-9,0	-3,3	-5,1	—	—	—	—
Filiales de EC (f)	8	8	8	9	—	—	—	12,5	—	—	—	—
Participadas por EC (g)	4	4	4	4	—	—	—	—	—	—	—	—
Otras	55	48	45	43	0,0	-12,7	-6,3	-4,4	—	—	—	—
Inactivas	—	1	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Empleados en plantilla de ST	1.393	1.645	1.786	2.016	14,2	18,1	8,6	12,9	—	—	—	—
Tasadores de ET	8.627	9.389	9.958	9.888	6,9	8,8	6,1	-0,7	—	—	—	—
Vinculados	554	523	526	555	10,6	-5,6	0,6	5,5	—	—	—	—
No vinculados	8.073	8.866	9.432	9.333	6,7	9,8	6,4	-1,0	—	—	—	—
Sucursales o delegaciones de ST	286	306	293	334	3,6	7,0	-4,2	14,0	—	—	—	—

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 15 de junio de 2007.

- a. Datos del conjunto de las ST existentes a fin de cada año.
- b. Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no. Básicamente, préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y en la Orden de 30 de noviembre de 1994.
- c. Requeridas por las normas contables que rigen a las entidades de crédito.
- d. Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de fondos de pensiones.
- e. Incluye los expedientes de expropiación, los seguros de daños y otros no incluidos en los epígrafes, por responder, por ejemplo, a requerimientos de registradores mercantiles, de auditores, etc.; además, contiene pequeñas discrepancias, debidas a que la información de detalle se recoge en un impreso distinto.
- f. Sociedades en las que una EC es accionista mayoritario.